UCHWAŁA NR XXV/148/13
RADY MIEJSKIEJ W OSTROWIE LUBELSKIM

z dnia 15 marca 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Lubelski oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Lubelski w rejonie ulic: Mickiewicza i Lubartowskiej.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) i Uchwałami Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim Nr XII/85/11 z dnia 25 listopada 2011 r., Nr XII/86/11 z dnia 25 listopada 2011 r. po zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, uchwala się co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostrów Lubelski zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim Nr XIX/123/12 z dnia 14 września 2012 r.

§ 2. 1. Uchwala się plan i zmiany następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Miasta Ostrów Lubelski:

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Lubelski zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/193/98 Rady Miejskiej Ostrów Lubelski z dnia 18 czerwca 1998 r.
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Lubelski zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/152/05 Rady Miejskiej Ostrów Lubelski z dnia 10 listopada 2005 r. w zakresie ustaleń dla terenów objętych niniejszą uchwałą i oznaczonych na załączniku graficznym nr 1.

§ 3. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała , oraz następujące załączniki do uchwały:

1. Załącznik Nr 1 - rysunki planu wykonane w skali 1:2000:

- 1/1 Ostrów Lubelski
- 1/2 Ostrów Lubelski.

Na w/w rysunkach określone zostały:

- granice terenów objętych planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
- przeznaczenie terenów,
- zasady podziału terenów na działki budowlane,
- zasady obsługi w zakresie komunikacji,
- zasady realizacji infrastruktury technicznej.

2. Załącznik Nr 2 – określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

3. Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie i stanowiących zadania własne gminy.

§ 4. Oznaczenia graficzne użyte w rysunku zmian planu:



§ 5. Ilekroć w dalszych częściach niniejszej uchwały jest mowa o:

- planie – należy przez to rozumieć ustalenie planu, o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały,
- uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim,
- przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

- rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- terenie – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- obszarze – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi być zrealizowane na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć obowiązującą linię posadowienia fasady obiektu od wskazanej strony,
- nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą granice terenów zabudowy, tj. najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,
- intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik danego rodzaju intensywności,
- działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacyjne obiektów budowlanych,
- zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający 2 i mniej samodzielnych lokali mieszkalnych, lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi związanymi z ich obsługą,
- wtórnej parcelacji – należy przez to rozumieć podział istniejących działek na mniejsze pod warunkiem wyznaczenia dojazdu do nowo wydzielonych działek, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- usługach – należy przez to rozumieć, urządzenia (obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe) służące do działalności, której celem jest zaspokajanie stałych potrzeb ludności zarówno bytowych jak i socjalnych,
- uciążliwości - należy przez to rozumieć ujemny wpływ na stan środowiska stwarzający zagrożenie zdrowia ludzi lub skutkujący pogorszeniem komfortu życia a także powodujący degradację środowiska przyrodniczego spowodowany przekroczeniem standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
- usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz niekłopotliwe w relacjach sąsiedzkich, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - pod warunkiem, że nie powodują wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego prowadzący usługi ma tytuł prawny, prowadzenie usług nieuciążliwych nie może powodować wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego,
- usługach publicznych – należy przez to rozumieć takie urządzenia i obiekty, do których dostęp jest nieograniczony lub też obiekty i tereny, do których dostęp bezpośredni może być ograniczony, lecz których celem działania jest bieżące zaspokajanie potrzeb ludności w rozumieniu przepisów z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn zm.),
- strefie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią,

- zagospodarowaniu kubaturowym – należy przez to rozumieć budynki oraz zamknięte obiekty techniczne. Pojęcie to nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej takich jak: słupy, reklamy, maszty nadawcze i odbiorcze itp. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Na określenie przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów w obszarach objętych niniejszą uchwałą składają się ustalenia niniejszej uchwały oraz ustalenia zawarte na rysunkach planu w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 7. Przy zagospodarowaniu terenów oprócz ustaleń, o których mowa w § 6, obowiązują przepisy szczególne zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami, czy też zawierające inne ograniczenia dotyczące prowadzenia określonych rodzajów działalności.

§ 8. Planem objęto tereny miasta Ostrów Lubelski na których plany i zmiany planów opracowano dla obszarów oznaczonych cyframi rzymskimi, w obrębie których, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono literami określającymi ustalone funkcje terenów i dodano numery porządkowe określające położenie danego terenu w obszarze np.: OIII1MN O – symbol miasta lub wsi II – numer obszaru w miejscowości 1 – numer kolejny danego obszaru MN – funkcja terenu.

§ 9. Na rysunkach planu pokazano nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej
- dla zabudowy usługowej
- od strony terenów leśnych.

§ 10. Ustala się następujące zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej:

1. Przewiduje się zasilanie terenów objętych zabudową siecią kablową niskiego napięcia trasowaną w liniach regulacyjnych ulic, zasilaną z projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych czasami poza obszarami opracowania.

2. Planuje się zasilanie projektowanych stacji transformatorowych siecią średniego napięcia w wykonaniu kablowym, trasowaną w liniach regulacyjnych ulic.

3. Telekomunikacja:

a) obsługa telekomunikacyjna przez koncesjonowanych operatorów telekomunikacyjnych telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna, kabel telefoniczny doziemny) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń telekomunikacyjnych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego. Powinno się dążyć do lokalizowania napowietrznych linii w kanalizacji kablowej,

b) w zakresie telefonii komórkowej zakłada się budowę nowych stacji telefonii komórkowej na działkach wydzielonych lub na obiektach, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi.

4. Przewiduje się zaopatrzenie w wodę terenów objętych zabudową z sieci grupowych wodociągów miejskich, a w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć.

5. Dla skoncentrowanych zespołów zabudowy ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej.

6. Do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji plan dopuszcza stosowanie lokalnych urządzeń kanalizacyjnych spełniających wymogi obowiązujących przepisów szczególnych (lub realizację szczelnych szamb, przydomowych oczyszczalni ścieków). Wyklucza się odprowadzanie ścieków komunalnych do gruntu (zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych).

7. Dla skoncentrowanych zespołów zabudowy ustala się odprowadzenie wód opadowych do zbiorczego systemu kanalizacji deszczowej, a do czasu jej realizacji dopuszcza powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych na obszarze objętym planem.

8. Zaopatrzenie w gaz:

a) na terenach w obrębie stref wolnych od zabudowy plan dopuszcza możliwość budowy nowych urządzeń, przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących urządzeń, w ramach zasięgu odległości wolnych od zabudowy od sieci gazowych oraz stref od odwiertów,

b) w planie przewiduje się dalszy rozwój gazyfikacji gminy oparty na rozbudowie układu sieci średnioprężnej ustalonej w programie gazyfikacji gminy.

9. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku planu oraz prowadzenie sieci poza ciągami dróg o ile jest to niezbędne dla obsługi w/w terenów i spełnia wymogi obowiązujących przepisów szczególnych.

10. Elektroenergetyka:

a) Zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi,

b) Usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej,

c) W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej lub jej skablowania, nieprzekraczalne linie zabudowy związane z dotychczasowym przebiegiem tej linii stają się nieaktualne,

d) Wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwporażeniowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie jak w pkt. b),

e) Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących, nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia oraz dostarczenia energii elektrycznej na podstawie stosownej umowy z właścicielem sieci po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia,

f) Dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych dopuszcza się możliwość budowy linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV,

g) Dopuszcza się możliwość wydzielenia nowych terenów pod realizację stacji, realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,

h) Budowa wnętrzowych stacji transformatorowych, winna być zlokalizowana na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym w miejscu określonym m.in. wymogami technicznymi, z dostępem od drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego,

i) Budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadku skrzyżowań z drogami,

j) Szerokość pasów technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną szerokości min. 1m. W pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów. Teren powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych z możliwością dojazdu,

k) Zabudowa w obszarze strefy ochronnej pod liniami napowietrznymi jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z właścicielem sieci,

l) Lokalizacja budynku musi spełniać zapisy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. nr 192, poz. 1882 i 1883),

m) Strefy ochronne - ograniczeń w sposobie użytkowania terenu - pod liniami napowietrznymi średnich napięć powinny wynosić 15 m (po 7,5 m od osi linii, po obu jej stronach), a dla linii WN 40 m (po 20 m od osi linii po obu jej stronach).

11. Obszar miasta Ostrów Lubelski położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: GZWP nr 407 „Niecka Lubelska" (Chełm-Zamość), gdzie obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko,

b) zakaz zrzutu nie oczyszczonych ścieków do gruntu lub do wód powierzchniowych,

c) zakaz lokalizacji wylewisk,

d) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów mogących pogorszyć jakość wód podziemnych,

e) nakaz likwidacji istniejących źródeł zagrożeń wód podziemnych,

f) nakaz stałego podnoszenia jakości wód powierzchniowych.

12. Zasady zagospodarowania terenów względem przepisów przeciwpożarowych:

a) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii zgodnie z art. 73 ust. 3, 3a, 4, 5, 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.),

b) dla jednostek osadniczych oraz dla znajdujących się w jej granicach budynków: użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, produkcyjnych i magazynowych należy zapewnić:

- wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru,

- dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U z 2009 r., Nr 124, poz. 1030).

§ 11. 1. Ustala się standardy akustyczne dla terenów zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 z 2007 r. , poz. 826).

2. Dla terenów dwufunkcyjnych, z których jedną funkcją jest zabudowa mieszkaniowa ustala się standardy akustyczne zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 z 2007 r. , poz. 826).

§ 12. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Zakaz prowadzenia działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; oddziaływanie winno zamykać się na terenie do którego inwestor ma tytuł prawny.

2. Zagospodarowanie i użytkowanie tego obszaru powinno odbywać się możliwie z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii.

3. Nakazuje się kształtowanie, wprowadzanie nowej zabudowy kubaturowej z uwzględnieniem istniejącej zieleni. Wycinanie drzewostanu powinno mieć charakter marginalny i sprowadzać się do egzemplarzy najmniej wartościowych.

4. Na terenach objętych niniejszym planem:

a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć realizowanych na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, po uprzednim uzyskaniu pozytywnej decyzji z zakresu oceny oddziaływania na środowisko,

b) zakazuje się zrzutu oraz wylewisk nie oczyszczonych ścieków do gruntu lub do wód powierzchniowych,

c) zakazuje się składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,

d) nakazuje się likwidację istniejących źródeł zagrożeń dla gleb i wód podziemnych.

5. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na terenach położonych w granicy otuliny Parku Krajobrazowego „Pojezierze Łęczyńskie" należy tak prowadzić działalność związaną z budową i eksploatacją obiektów, urządzeń i instalacji technicznych, aby nie naruszyć podstawowej funkcji otuliny jakim jest zabezpieczenie form ochrony przyrody przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

7. Na terenach położonych w granicy Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery „Polesie Zachodnie" należy tak prowadzić gospodarkę przestrzenną na obszarze zachowującym swój niemal naturalny charakter przestrzeni przyrodniczej i krajobrazowej, aby nie wpłynąć na obniżenie odporności na degradację oraz zdolności do regeneracji ekosystemów.

8. Ustanawia się Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH) jako ekologicznie aktywny i ciągły przestrzennie układ przyrodniczy, którego celem jest ochrona terenów o wysokich walorach przyrodniczych przed zmianą sposobu ich użytkowania oraz zapewnienie właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody poprzez następujące zakazy i nakazy:

a) zakaz lokalizowania wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej w tym również zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem wyznaczonych w planie,

b) zakaz eksploatacji surowców naturalnych oraz lokalizowania stacji benzynowych,

c) zakaz odprowadzania ścieków do wód i gruntu, składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,

d) zakaz lokalizacji obiektów działających destrukcyjnie na ukształtowanie rzeźby terenu,

e) nakaz poszerzania lub wykonywania przepustów w przecinających doliny nasypach drogowych,

f) nakaz kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień), restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych.

9. Zasady gospodarowania na obszarze objętym ESOCH podporządkowuje się funkcjom dla których został on ustanowiony tzn. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się rekreację realizowaną w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz gospodarkę leśną.

10. Na obszarze ESOCH preferuje się wszelkie formy wzbogacania ekologicznego poprzez nasadzenia różnych form zieleni ozdobnej w tym zwłaszcza zadrzewienia, które należy realizować w systemie gniazdowym w taki sposób, aby nie utrudniały one przewietrzania korytarza ekologicznego doliny rzeki Tyśmienicy oraz lokalnych powiązań ekologicznych.

§ 13. 1. Ustala się, że na terenach położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Na obszarze opracowania planu nie występują tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 14. 1. Ustalenia dotyczące parcelacji gruntów i sposobu zagospodarowania działek:

Na obszarze objętym planem ustala się podziały nieruchomości.

Dopuszcza się:

- wydzielenie działek o powierzchni od 0,005 do 0,05 ha, z przeznaczeniem pod stacje trafo, przepompownie wodociągowe, kanalizacyjne, przystanki, zatoki autobusowe i in. urządzenia niezbędne dla obsługi technicznej obszaru, które nie zostały przewidziane w rysunku planu,

- korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich przy zachowaniu normatywu działek określonego niniejszym planem,
- w uzasadnionych przypadkach, kiedy nie utrudnia to warunków zabudowy i zagospodarowania działki sąsiedniej, możliwe jest sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki –przy zachowaniu warunków p. poż.

Wyklucza się:

- wydzielania działek nie mających dostępu do drogi, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki z dostępem do drogi,
- zmiany ukształtowania rzeźby terenu, tworzenia nowych nasypów ziemnych, kamiennych i z innych materiałów, o poprzecznym kierunku do osi dolin rzecznych, suchych dolinek i wąwozów (z wyłączeniem grobli zbiorników retencyjnych),
- wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, lub przeciw osuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.

2. Na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy między innymi od strony linii energetycznych. W miejscach gdzie linie energetyczne ulegną likwidacji równocześnie przestają obowiązywać nieprzekraczalne linie zabudowy i nowe obiekty budowlane sytuować można w sposób analogiczny jak na terenie wyznaczonym liniami regulacyjnymi na którym działka jest położona.

3. Ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi realizować należy zgodnie z określonymi w planie liniami regulacyjnymi, z dopuszczeniem cofnięcia ogrodzenia w głąb działki.

§ 15. 1. Na terenach objętych niniejszą uchwałą obowiązujący jest art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z dnia 17 września 2003 r.).

2. Na terenie opracowania występują nieruchome zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków określane jako stanowiska archeologiczne (oznaczone na Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały), wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie LWKZ. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne, m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji.

§ 16. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Wyznacza się następujące tereny i obiekty przeznaczone na cel publiczny: tereny dróg publicznych klasy drogi: lokalnej, dojazdowej.

2. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, obiekty ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej, urządzenia wodne i melioracji, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie elementarnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego, pod warunkiem dostosowania ich estetyki do stosowanych w obszarze elementów małej architektury. Wszelkie ograniczenia i zakazy nie dotyczą realizacji lokalizowania inwestycji z zakresu łączności publicznej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się realizację nośników reklamowych wyłącznie w powiązaniu z obiektami budowlanymi, w formie tablic, neonów, wsporników - jako informacja związana z funkcjonowaniem obiektu.

4. Zabrania się lokalizowania nośników reklamowych:

a) na terenach objętych ochroną konserwatorską oraz terenach zieleni parkowej,

b) w pasie terenu obejmującym jezdnie w krawężnikach, wraz z terenem położonym na zewnątrz jezdni po 2 m od krawężnika dla ulic: lokalnych i dojazdowych,

c) widocznych z drogi międzynarodowej.

§ 17. Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – tereny objęte opracowaniem i zmianą planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnego z planem. Dotyczy to również istniejących, napowietrznych linii energetycznych, których eksploatacja możliwa jest do czasu ich technicznego zużycia. Plan nie przewiduje innej formy tymczasowego zagospodarowania terenów niż istniejąca .

Rozdział 1.
Zasady zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia.

§ 18. 1. Wyznacza się „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z urządzeniami towarzyszącymi. Dotyczy to następujących terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: IIO1MN, IIO2MN, IIO3MN, IIO4MN, IIO5MN, IIO7MN, IIO8MN, IIO9MN.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- preferuje się pokrycie budynków dachami spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połaci, o spadku powyżej 30°,
- wysokość całkowita budynków nie może przekraczać III kondygnacji mieszkalnych, z których III może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu,
- dla określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku liczonego od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku - ustala się:
  – dla budynków z wysokim dachem (o spadku powyżej 40°) wysokość mierzona od poziomu terenu do kalenicy nie może przekraczać 12,00 m;
  – dla budynków pozostałych wysokość mierzona od poziomu terenu do gzymsu nie może przekraczać 8,00 m.
- obowiązuje wymóg bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych posesji (1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 1 miejsce postojowe na 20m^2 powierzchni usługowej),
- minimalna wielkość działki budowlanej 900 m^2, przy pożądanej szerokości frontu działki 20 m, a zabudowy bliźniaczej 600 m ^{2}, przy pożądanej szerokości frontu działki 16 m,
- wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
- możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.

Dopuszcza się:

- możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcje usług publicznych i komercyjnych poprzez:
  – wprowadzenie nieuciążliwych usług do budynku mieszkalnego i zmianę sposobu użytkowania jego części,
  – realizację nieuciążliwych obiektów usługowych wolnostojących w granicach istniejących własności pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,
- możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych,
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- możliwość doinwestowania poszczególnych działek o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe, budynki gospodarcze), dla którego obowiązują zasady jak dla funkcji podstawowej.

Wyklucza się:

- lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granicę własności. Oddziaływanie winno zamykać się na terenie do którego inwestor ma tytuł prawny,
- łączenie budynków mieszkalnych bliźniaczych i wolnostojących w formę zabudowy łańcuchowej bądź szeregowej,
- tzw. wysokie podpiwniczenie – poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu; dla zabudowy położonej na skarpach powyższy max. poziom należy wyznaczać od wyższej rzędnej terenu.

3. Częściowo na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: IIO7MN, IIO8MN, IIO9MN prócz wyżej wymienionych ustaleń, obowiązują ustalenia § 15 niniejszej uchwały.

4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach MN nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

§ 19. 1. Wyznacza się „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U i tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN" z przeznaczeniem gruntów dla ulokowania funkcji usługowej i mieszkaniowej. Dotyczy to następujących terenów: MN/U oznaczonego na rysunku planu symbolem: IIO6MN/U oraz U/MN oznaczonego na rysunku planu symbolem: IO14U/MN.

2. Ustalenie MN/U oznacza jako wiodącą funkcję mieszkaniową (program mieszkaniowy musi być zrealizowany obowiązkowo w ilości min. 70% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów). Funkcja usługowa stanowić może do 30% programu zagospodarowania i może być realizowana w jednym wspólnym obiekcie lub w oddzielnych budynkach – przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego. Zasady zagospodarowania terenu, dopuszczenia i wykluczenia jak w § 18 dla terenów MN.

3. Ustalenie U/MN oznacza, że na posesji może być zrealizowany wyłącznie program usługowy lub funkcja mieszkalna jednorodzinna (bez ograniczenia udziału powierzchni poszczególnych funkcji). Zasady zagospodarowania terenu, dopuszczenia oraz wykluczenia dla zabudowy mieszkaniowej jak w § 18 dla terenów MN, zasady zagospodarowania terenu, dopuszczenia oraz wykluczenia dla zabudowy usługowej jak w § 20 pn. dla terenów U.

4. Podstawowy program usługowy tj. obiekty komercyjne i usługowe, z wykluczeniem baz, zapleczy technicznych, składowania i magazynowania oraz stacji paliw – może być realizowany pod warunkiem nienaruszenia interesów sąsiedzkich w sensie uciążliwości i wymogów obsługi komunikacyjnej.

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach MN/U i U/MN nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

§ 20. 1. Wyznacza się „tereny zabudowy usługowej – U" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty o powierzchni do 2000m2: komercyjne, usługowe, zaplecza obiektów usługowych, składowanie i magazynowanie. Dotyczy to następujących terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: IO10U, IO18U.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,
- realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy kubaturowej,

- maksymalną wysokość budynków ustala się na II kondygnacje nadziemne z możliwością dodatkowej realizacji poddasza użytkowego w dachu, a maksymalny pionowy wymiar budynku liczony zgodnie z §6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 109 z 2004 r. poz. 1156) – od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 15 m,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu przy wejściu,
- forma zabudowy – wolnostojąca,
- wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki, wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe /na 20m^2 pow. usługowej),
- dla terenu oznaczonego symbolem IO18U prócz w/w ustaleń przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych uniemożliwiających przedostawanie się zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby,
- napowietrzna linia średniego napięcia biegnąca przez tereny: IO10U, IO18U - do przebudowy. Dopuszcza się:
- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
- wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej usług publicznych oraz terenów zieleni i placów. Wyklucza się:
- lokalizację zabudowy mieszkaniowej ,
- zabudowę wyższą niż II kondygnacje, możliwa jest jedynie realizacja poddasza użytkowego w dachu (jako III kondygnacja),
- lokalizację stacji paliw oraz wszystkich przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- lokalizację zakładów zajmujących się produkcją bądź przechowywaniem żywności, a także zakładów żywienia zbiorowego oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w strefie ochrony sanitarnej oraz w odległości mniejszej niż 150 m od granic terenu cmentarza (odległość ta może być zmniejszona do 50 pod warunkiem, że teren w odległości od 50 do 150 m od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone) zgodnie z § 3 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia , jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. z 1959, nr 52 poz. 315).

§ 21. 1. Wyznacza się „tereny zabudowy usługowo – przemysłowej – U/P" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty o powierzchni do 2000 m^2 : usługowe, zaplecza obiektów usługowych, a także wszelkiego typu składowanie i magazynowanie oraz zakłady produkcyjne i bazy. Dotyczy to następującego terenu U/P oznaczonego na rysunku symbolem: IO6U/P.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu tak jak § 20 ust.2.

Dopuszcza się:

- lokalizację obiektów pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego:

– usług publicznych,

– usług komercyjnych,

– urządzeń infrastruktury technicznej,

– urządzeń służących ochronie środowiska,

– terenów zieleni.

- możliwość realizacji obiektów urządzeń związanych z nieuciążliwą działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą.

Wyklucza się:

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej ,

- zabudowę wyższą niż II kondygnacje, możliwa jest jedynie realizacja poddasza użytkowego w dachu (jako III kondygnacja).

3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach U/P nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

§ 22. 1. Wyznacza się „tereny zabudowy przemysłowo – usługowej – P/U" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zakłady produkcyjne, bazy, zaplecza obiektów usługowych, a także wszelkiego typu składowanie i magazynowanie z dopuszczeniem usług. Dotyczy to następującego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: IO11P/U.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu tak jak § 23pn ust. 2.

Dopuszcza się:

- lokalizację następujących obiektów usługowych pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w ilości nie większej niż 40% przeznaczenia podstawowego oraz:

– urządzeń infrastruktury technicznej,

– urządzeń służących ochronie środowiska,

– tereny zieleni.

Wyklucza się:

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej ,

- zabudowę wyższą niż II kondygnacje, możliwa jest jedynie realizacja poddasza użytkowego w dachu (jako III kondygnacja).

3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach P/U nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

§ 23. 1. Wyznacza się„teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P"z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod teren obiektów produkcyjnych, baz, zaplecz obiektów usługowych, a także wszelkiego typu składowanie i magazynowanie oraz tereny aktywizacji gospodarczej. Dotyczy to następujących terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: IO5P,IO15P.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- funkcję wiodącą stanowi funkcja produkcyjna,

- zabudowa istniejąca do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

- realizacja nowych obiektów kubaturowych w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,

- wielkość powierzchni zabudowy do 60 %,

- minimalna powierzchnia działki 900 m^2,

- na w/w terenach ustala się możliwość realizacji obiektów urządzeń związanych z nieuciążliwą działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą,

- maksymalną wysokość budynków ustala się na II kondygnacje nadziemne z możliwością dodatkowej realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu, a maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia ustala się na 15 m,
- poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu przy wejściu,
- na terenach P obowiązuje zachowanie wskaźnika obsługi parkingowej na poziomie 1 miejsce na 20 m^2 powierzchni produkcji, usług lub biur (bez wliczania powierzchni magazynowych i zapleczowych),
- na działkach przedsięwzięć przemysłowych i rzemieślniczych ustala się wskaźnik terenów biologicznie czynnych, w postaci różnych form zieleni, na poziomie 25% powierzchni działki. Z tego 10% terenu przeznacza się pod zieleń izolacyjną średnią i wysoką, o charakterze kurtynowym,
- istniejące budynki mieszkalne przewiduje się do adaptacji z prawem modernizacji i rozbudowy w zakresie niezbędnym do prawidłowego ich funkcjonowania (stan sanitarny, techniczny) bez gwarancji zachowania standardów otoczenia właściwych dla terenów budownictwa mieszkaniowego.

Dopuszcza się:

- lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z podstawową funkcją terenu,
- dopuszcza się korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,
- nadbudowę budynków II kondygnacyjnych jedynie w formie poddasza użytkowego w stromym dachu,
- lokalizację następujących obiektów pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego:

– urządzeń infrastruktury technicznej,

– urządzeń służących ochronie środowiska,

– tereny zieleni.

Wyklucza się:

- lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej ,
- lokalizację zakładów zajmujących się produkcją bądź przechowywaniem żywności, a także zakładów żywienia zbiorowego oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w strefie ochrony sanitarnej oraz w odległości mniejszej niż 150 m od granic terenu cmentarza (odległość ta może być zmniejszona do 50 pod warunkiem, że teren w odległości od 50 do 150 m od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone) zgodnie z § 3 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia , jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. z 1959, nr 52 poz. 315).

3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach P nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

§ 24. 1. Wyznacza się„teren zabudowy usługowej i usług obsługi ruchu turystycznego – U/UT"z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi związane z turystyką i rekreacją. Dotyczy to następującego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: IO4U/UT.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów U zgodnie z §20, ust.2 oraz:

- teren należy zagospodarować w sposób kompleksowy uwzględniając docelowy program usług związanych z turystyką i rekreacją,
- zaleca się harmonizowanie architektury z krajobrazem i korzystanie z wzorów budownictwa regionalnego oraz wkomponowanie zabudowy w naturalnie kształtowaną zieleń wysoką,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 50%.

Dopuszcza się:

- budownictwo do dwóch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe), wysokość kalenicy dachu max. 11 m od poziomu terenu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami U, U/P, P/U i P ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1. Zasięg ewentualnych uciążliwości wynikających z różnych form działalności gospodarczej ogranicza się do granic działki realizowanego przedsięwzięcia. Dotyczy to zwłaszcza dotrzymania standardów jakości powietrza i hałasu.

2. Na wyznaczonych terenach wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zagrozić jakości wód podziemnych w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: GZWP nr 407 „Niecka Lubelska".

3. Na działkach przedsięwzięć przemysłowych, przemysłowo-usługowych i rzemieślniczych ustala się wskaźnik terenów biologicznie czynnych, w postaci różnych form zieleni, na poziomie 25% powierzchni działki. Z tego 10% terenu przeznacza się pod zieleń izolacyjną, średnią i wysoką, o charakterze kurtynowym.

4. Zaleca się, o ile to nie będzie sprzeczne z wymogami technicznymi, realizację obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i rzemieślniczych pod stromymi dachami.

§ 26. 1. Wyznacza się „tereny łąk - ZŁ". Dotyczy to następujących terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: IO7ZŁ, IO12ZŁ, IO19ZŁ.

2. W/w teren wyklucza się spod zabudowy.

3. Na terenie łąk ustala się konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Napowietrzna linia średniego napięcia biegnąca przez teren IO19ZŁ - do przebudowy.

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach ZŁ nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

§ 27. 1. Wyznacza się„tereny zieleni publicznej – ZP"z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny zieleni parkowej. Dotyczy to następującego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: IO2ZP.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z możliwością niewielkich niwelacji dla zlokalizowania obiektów sportowych,
- wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji,
- obowiązuje zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych.

Dopuszcza się:

- realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń infrastruktury, a także małej gastronomii,
- przebudowę i budowę ciągów pieszych i rowerowych.

Wyklucza się:

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej i innej nie związanej z funkcją terenów parkowych.

§ 28. 1. Wyznacza się„tereny wód powierzchniowych - WS"z podstawowym przeznaczeniem terenów zbiorniki wód otwartych i cieki wodne. Dotyczy to następujących terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: IO3WS, IO8WS, IO13WS, IO20WS.

2. Na terenach, o których mowa w ust.l dozwolona jest lokalizacja urządzeń sportów wodnych.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się konieczność poprawy czystości wód poprzez likwidację źródeł zanieczyszczeń.

4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach WS nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref, w obszarze których są one położone.

§ 29. 1. Wyznacza się„teren dróg – KD.."z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg i urządzeń z nimi związanych, wynikających z docelowych transportowych i innych funkcji drogi.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przebieg dróg publicznych oznaczonych wg klas:

1) .. **Z** - zbiorcze

2) .. **G** - główne

3) .. **D** - dojazdowe oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW . Szerokość pasa drogowego przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1: 2000.

3. Ustalone przebiegi i klasy dróg, o których mowa w ust. 1 i 2 oznacza się stosownie do zaliczonej kategorii:

1) ... – **P** - drogi powiatowe

2) ... – **G** - drogi gminne

3) ... - **W** - drogi wojewódzkie

4. Dla poszczególnych dróg określonych w ust. 2 ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:

1) zbiorczych (KDZ) - 20 – 25 m

2) głównych (KDG) - 25 – 35 m

3) dojazdowych (KDD) - 10 – 20 m

4) wewnętrznych (KDW) - 8 – 12 m

5. Przy ustalaniu szerokości poszczególnych ciągów drogowych należy się kierować rysunkiem planu i analizą warunków terenowych (oskarpowanie, rowy przydrożne, istniejące zadrzewienia).

6. Dla dróg gminnych klasy D w uzasadnionych przypadkach wynikających z istniejącego zagospodarowania i uwarunkowań terenowych dopuszcza się zmniejszenie ich szerokości do 8,0 m w liniach rozgraniczających.

7. Dla dróg wewnętrznych w uzasadnionych przypadkach wynikających z istniejącego zagospodarowania i uwarunkowań terenowych dopuszcza się zmniejszenie ich szerokości do 5,0 m w liniach rozgraniczających.

8. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

a) realizację urządzeń komunikacyjnych związaną z eksploatacją dróg

b) urządzeń infrastruktury technicznej

c) ścieżek rowerowych.

9. Urządzenia o których mowa w ust. 8 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

10. Po drogach powiatowych mogą poruszać się pojazdy o dopuszczalnym nacisku pojedynczej osi do 80kN. (przy nowo projektowanych do100kN nacisku na oś). Sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg publicznych powinno odpowiadać warunkom technicznym określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) i Ustawą o drogach publicznych z dnia 14 marca 1985 r.

11. Zabrania się w szczególności lokalizacji obiektów budowlanych, umieszczania w pasie drogowym urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

12. Wszelkie zjazdy do nieruchomości przyległej do dróg powiatowych lub wojewódzkich wymagają uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację lub przebudowę zjazdu.

13. Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych. Do uciążliwości, o których mowa wyżej zalicza się w szczególności:

1) szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych,

2) hałas i drgania (wibracje),

3) zanieczyszczenie powietrza,

4) zanieczyszczenie gruntu i wód,

5) powodzie i zalewanie wodami opadowymi,

6) osuwiska gruntu, lawiny skalne i śnieżne,

7) szkody spowodowane działalnością górniczą.

14. Budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego i budynki użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i ich poziomy będą powodować w pomieszczeniach tych budynków przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, określonych w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach, należy stosować skuteczne zabezpieczenia. Budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami należy chronić przed tymi uciążliwościami poprzez zachowanie odpowiednich odległości od ich źródeł, usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określonej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

§ 30. Dla obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, U/MN, RM obowiązuje określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy. Na terenach przeznaczonych pod usługi i aktywność gospodarczą obiekty budowlane należy sytuować zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 31. 1. Wyznacza się „tereny komunikacji pieszo – jezdnej – KXL"z podstawowym przeznaczeniem pod pasy techniczne dla infrastruktury o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających, chyba że warunki terenowe pozwalają na ciąg węższy minimum 5,0 m. Dotyczy to następującego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: IO21KXL.

2. Na w/w terenie dopuszcza się nadto lokalizację:

a) terenów zieleni,

b) ciągów pieszych i rowerowych.

3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach KXL nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

§ 32. 1. Wyznacza się „teren parkingów – KS" z podstawowym przeznaczeniem terenu pod place parkingowe – parkowanie, garażowanie pojazdów i stacji paliw. Dotyczy to następujących terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem: IO16KS, IO17KS.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- na terenie oznaczonym symbolem IO17KS istnieje konieczność odprowadzania wody opadowej do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu, w celu zabezpieczenia wód powierzchniowych i podziemnych przed możliwością zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi,
- oprócz obiektów terenowych możliwa jest realizacja parkowania podziemnego na zasadach wynikających z przepisów szczególnych, oraz obiekty nadzoru.

Dopuszcza się:

- przebieg infrastruktury technicznej, nasadzenia zieleni ozdobnej, ogrodzenia i obiekty ewentualnego dozoru.

Wyklucza się:

- wyklucza się zabudowę kubaturową nie związaną z funkcją podstawową.

3. Napowietrzna linia średniego napięcia biegnąca przez teren: IO17KS - do przebudowy.

4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach KS nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

§ 33. 1. Wyznacza się „tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem usług sportu ZP/US/U" z przeznaczeniem gruntów pod zieleń publiczną z funkcją sportu terenowego i usług obsługi ruchu turystycznego i rekreacyjnego. Dotyczy to następujących terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem: IO1ZP/US/U, IO9ZP/US/U.

2. Na w/w terenie ustala się przeznaczenie min. 30% terenu pod zieleń publiczną. Program sportowo-rekreacyjny stanowić może do 70% programu zagospodarowania. Obiekty kubaturowe nie mogą przekroczyć 5% powierzchni terenu zajętego pod funkcję sportową.

– Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach ZP/US/U nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref, na obszarze których są one położone.

Rozdział 2.
Przepisy końcowe

§ 34. Ustala się jednolitą opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dn. 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w wysokości:

a) dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową - 15%,

b) dla terenów przewidzianych pod funkcje produkcyjno-usługowe - 5%,

c) dla terenów przewidzianych pod komunikację, elektroenergetykę (urządzenia przesyłowe), urządzenia obsługi technicznej i zieleń - 3%.

§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ostrowa Lubelskiego.

§ 36. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tadeusz Fituch

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr XXV/148/13

Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim

z dnia 15 marca 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W OSTROWIE LUBELSKIM

w sprawie uwag dotyczących sposobu zagospodarowania terenu,

wniesionych po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu:

Zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrów Lubelski
oraz
Miejscowego Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrów Lubelski
w rejonie ulic: Mickiewicza i Lubartowskiej.

Ostateczny projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Lubelski oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Lubelski w rejonie ulic: Mickiewicza i Lubartowskiej wyłożono wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 28 stycznia 2013 r. do 18 lutego 2013 r.

Do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Lubelski oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Lubelski w rejonie ulic: Mickiewicza i Lubartowskiej nie wpłynęły żadne uwagi w wyznaczonym terminie do dnia 04 marca 2013 r., a także nie wpłynęły żadne uwagi po tym terminie.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXV/148/13
Rady Miejskiejw Ostrowie Lubelskim
z dnia 15 marca 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI I ZASAD FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
zapisanych w: zmianie planu i planu, stanowiących zadania własne gminy

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.